

理事会だより

京王富士スバル高原別荘地
第二次管理組合
理事長 阿部 洋己

組合員の皆様

第127回定例理事会を大震災の影響で平成23年4月4日に延期して開催しましたので、審議内容の概要について下記の通りご報告いたします。

皆様方には別荘地の運営状況を少しでもよくお知りいただき、建設的なご意見をお寄せいただきたいと考えておりますので、どうぞよろしくお願いたします。

1. 概要

1. 管理組合法人化について

管理組合を法人化するために今日は司法書士の佐藤様に理事会にご出席いただき、今後の法人化に向けた作業をどのように進めていくのかお話しいただきました。その中で、管理組合を法人化するためには、全組合員の4分の3、の承認をいただかなければならないので、出来る限り組合員の皆様に法人化によるメリットをお伝えしなければならないとのことで、この理事会だよりを通して管理組合法人化のメリットを以下の通りお伝えしたいと思います。

◎ 管理組合を法人化する一番のメリットは、財産関係の明確化と経費の軽減です。

- 1 法律関係の明確化
- 2 取引の安全の確保
- 3 団体財産と個人財産の区別
- 4 組合経費の軽減

【不動産の権利の名義関係】

現在、京王富士スバル高原第二次別荘地管理組合は（以下、「京王二次管理組合」と略します。）では、別荘地内の道路、水源地用地、遊歩道、共同駐車場、テニスコート、管理事務所とその敷地等の不動産（土地面積合計94,696㎡、建物2棟）、並びに、水道施設、塵芥処理所、街路灯等の附属施設を有しており、それらの財産は組合員の皆様の共有の財産であり、管理組合が全員のために管理しております。

しかしながら、不動産の所有者としての登記名義は、登記手続上、管理組合が法人格を有しないため、「管理組合」名義での登記はできませんので、管理組合の代表者の個人名義にするか、区分所有者全員の共有にするしかありません。

現状では、便宜上、3名の理事が各自持分3分の1ずつの共有登記名義になっておりますが、理事の退任変更の度ごとに、所有権移転の登記申請をしなければならず、登録免許税という税金と司法書士に依頼する費用がかかってまいります。

代表者個人名義にしていると、個人の財産との区別が、外部から不明で、権利関係に困難な事態が生じるおそれもあります。

仮に、登記名義を有している代表者の方が死亡された場合には、形式上は個人財産となりますので、相続の手続をしなければならない事態になって、相続人全員の相続手続のご協力が必要になります。また、個人名義にしているため、債権者から個人財産であると誤認されて差押の対象にされたりする恐れも生じる場合も考えられます。

そうかといって、組合員全員の共有登記名義にすれば、669区画という組合員の数では登記の手続きが煩雑になり、かつ、組合の規約の定めにより権利の割合は土地所有面積の割合となっているため、共有持分の分母は、現状では、39億9323万8718と言う巨大な数値となり、一区画を数名の共有にしている場合には、さらに細分化せざるをえないというとても複雑な権利関係になり、費用も膨大となります。

さらに、土地の区画と分離して共有土地の処分をなされると、権利関係が複雑になり、管理組合の目的を達せらなくなります。

管理組合を法人にすれば、法人での登記名義が可能となり、一度、法人名義にすれば、以後、名義変更の手続きは一切不要になりますので、経費はかからなくなります。

【管理費等の積立金の預貯金の名義】

管理組合は管理費や修繕積立金を徴収したりしますが、このような場合に、管理組合が取得した財産は管理組合という団体のものなのか、それとも組合員全員のものなのかが明確ではありません。管理組合の預貯金名義は、管理組合の代表者の個人名義にするか、区分所有者全員の共有にするしかありません。法人化にすれば、法人活動によって生じた権利、義務は法人に帰属することになるので、財産等に関する法律関係が明確になります。

■ 今後、管理組合を法人化する手続き

組合員および議決権の各4分の3以上の多数による管理組合の総会決議により、法律の規定により、法人格を取得することができます。

1) 法人となる旨、法人の目的・業務等を定めます。規約を法人用に修正いたします。

2) 「管理組合法人」という文字を用いた法人としての名称を定めます。

3) 事務所を定めます。事務所の所在地・理事の氏名と住所を登記します。

以上の決議を行い、その事務所の所在地の登記所において、法人設立の登記をすることで、成立いたします。管理組合が法人化されたとしても、法人化前の管理組合と実質的には同一の存在ですから、法人化前の集会決議、規約および管理者の職務の範囲内の行為は、そのまま管理組合法人につき効力を生じます。

2. 平成22年度(第37期)決算見通しについて

①一般会計

収支とも概ね順調に推移しており、剰余金は予算を上回る見通しです。

②基金会計

今年度収入として、積立基金の約890万円（13件分）と国債の利息分392万円が計上される見通しです。

又、今期は基金会計での支出はございません。

3. 平成23年度(第38期)予算案について

新年度予算案については、平成22年度決算の実績をベースに検討のうえ、次回理事会において総会上程案を確定いたします。又、皆様方にお楽しみいただいております、各種イベントについても、早速、5月5日（木）に富士レークサイドカントリークラブにてゴルフコンペの開催が決定いたしました。皆様においても、ぜひご参加いただきたくお待ちしております。その他のイベントについても現在、最終確認をしており、決まり次第ご案内の予定です。

4. 管理費入金状況について

管理会社より、平成23年2月末日現在の管理費の入金状況について報告がありました。とくに過年度にわたり未納となっている所有者に対しては、弁護士事務所に対応を依頼しています。回収に向けて更に弁護士事務所より継続して督促を強化してゆく方針を確認しました。

なお、土地・建物管理費及び土地管理費は当別荘地の資産価値を維持してゆく上で必要不可欠なものであり、管理規約第21条により、所有者の支払い義務が定められておりますので、未だ入金がお済でない方は、早急にお支払いください。

平成23年度の管理費につきましては、5月早々にご請求書をご送付いたします。今年度の口座引落は5月27日（金）ですので、銀行残高のご確認をよろしくお願いいたします。尚、住所等宛先のご変更がありましたらご一報ください。

- 管理費のお支払いに際しては、便利な口座振替をご利用ください。（銀行振込の場合、振込手数料がご本人負担となります）
- 詳細については管理会社までお問い合わせください。

〔管理会社：東急コミュニティー 担当／川 TEL03-5717-1516〕

5. 夏のイベントについて

8月6日：ジャズコンサート（サロンにて）13：30～14：40

定期総会（Ⅱ）15：00～16：20

チャリティービアパーティー（多目的広場）16：30～18：30

8月7日：朝市（管理事務所下駐車場）8：00～8：30
テニス交流会（テニスコート）9：00～16：00
8月13日：森のコンサート（サロン TUK-PAK）
8月14日：ジョギング大会（多目的広場集合）10：00～12：00
AED講習
ゴルフコンペ

上記の日時で調整しています。次回の理事会にて確定する予定です。

6. 別荘のホームページについて
アドレスはつぎのとおりです。



◇ 京王富士ガル高原別荘地第二次管理組合ホームページアドレス◇

keio2ji.com

また、一部ページにはパスワードで保護し、組合員のみ参照できるようにしてあります。

I D keio2ji

パスワード 3776（富士山の高さです。）